

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn

Advokatfirmaet Simonsen VogtWiig
Brattørkaia 17 B
7462 TRONDHEIM

Dato: 16.01.2014

Søknad om konsesjon - 1627/35/1

Saksnr.: 2013/1834
Eiendom.: 1627 gnr: 35, bnr: 1
Vedtak nr.: 14/12
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Arild Johansen søker 15.06.2013 om konsesjon for erverv av eiendommen gnr 35, bnr 1 som ligger i Høybakken i Bjugn, ca 6 km fra Botngård sentrum. Eiendommen består i følge gårdskartet av 4.8 dekar fulldyrket jord, 3.8 dekar innmarksbeite, 210.7 dekar skog med ulik bonitet og 17.4 dekar annet areal, totalt 236.7 dekar. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1923 i 1 1/2 etasje som er bebodd av selger, et eldre fjøs/uthus og et naust. Alle bygningene er i dårlig forfatning i følge søknaden. Eiendommen har lang strandlinje og sjørett, samt jaktrettigheter. Eiendommen er delvis regulert til hyttetomter jfr. strandplan datert 1972. Pr i dag er det ingen landbruksmessig drift på bruket.

Formålet med kjøpet er rehabilitering av bygninger, og opparbeidelse og salg av hyttetomter. Søker er bosatt i Stjørdal, men eier en fritidseiendom gnr 35, bnr 13 som er fradelt omsøkt eiendom. Selger, Ragnar Edmund Vorpvik (f. 1958), har i forbindelse med salget sikret seg bruksrett på våningshuset, fjøs og naust i hele sin levetid. I 2012 ble det utarbeidet en takst på kr 1 500 000 når verdien av skogen og framtidig tomteutskillelse til hyttetomter ble holdt utenom. Prisen for eiendommen er avtalt til kr 1 750 000.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon:

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen og hensynet til bosettingen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). I følge konsesjonsloven

§ 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved avgjørelsen skal det særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet har i rundskriv M-2/2012 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 mill kr. Som følge av at det er forslag om å fjerne priskontrollen, har kommunene fått beskjed om å tillegge prisen mindre vekt ved avgjørelsen om konsesjon skal gis. Det skal videre legges særlig vekt på om erververs formål med kjøpet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Erververens tilknytning til eiendommen og livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter, dvs liten vekt.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant ihht konsesjonslovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Departementet har fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 mill kr. Da salgssummen i foreliggende sak er avtalt til 1.75 mill kr, unnlates følgelig prisvurderingen.

Eiendommen ligger sørvendt og fint til mellom Høybakken og Stallvika i et område som nyttes til både bolig og fritidsformål. Den har lite dyrkajord, men en del utmark. Deler av eiendommen er regulert til hytteformål. Her er det en del tomter som ikke er solgt, noe som gir potensiale for noe fremtidig inntekter både ved salg av tomtene og evt. ved tilleggstjenester i forbindelse med feltet.

Bjugn kommune ønsker økt bosetting i kommunen, og har over flere år arbeidet aktivt for å få nye folk til å tilflytte kommunen. Dette har gjort at det har kommet nye innbyggere som ikke nødvendigvis har noe tilknytning til kommunen fra før. Dette gjelder både barnefamilier/ungdommer og andre. Mange er på jakt etter småbruk på denne størrelsen. I forbindelse med utbyggingen av kampflybasen forventes det økt bosetting i kommunen. Selv om driftsgrunnlaget på bruket ikke er det største, har eiendommen verdi som boligeiendom, samt at det innehar rettigheter som oppleves attraktivt hos mange: jakt og sjørett, strandlinje, vedskog, samt tilgang til litt dyrkajord.

I søknaden blir det påstått at bolighuset er i dårlig forfatning, men selger har skaffet seg livsvarig bruksrett, noe som betyr at huset ikke kan være i så dårlig forfatning at det ikke går ann å bo på eiendommen. Huset ser da også rimelig bra ut sett fra utsiden av huset. Selv om det ikke er ledig bolighus på bruket hvis selger skal fortsette å bo der, er det mulig for en kjøper å sette opp nytt hus på bruket stor sett hvor det måtte være ønskelig. Omregulering av tomt fra fritidsformål til bolig bør være en kurant sak.

Etter vår vurdering ligger eiendommen i et attraktivt område både som bolig og fritidsbolig, og det er lite ønskelig at en eier av fritidseiendom blir sittende med så mye ressurser. Søker har dessuten allerede en fritidseiendom i området, og kjøp av eiendommen vil ikke endre på det. Søker har ikke oppgitt andre planer for bruket ut over at rehabilitering av bygninger og opparbeiding om utskilling av hyttetomter. I og med at kommunen arbeider for økt bosetting, bør det ikke innvilges konsesjon til noen som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen. Landbrukskontoret har også fått politiske føringer om at det ikke skal innvilges konsesjon på slike eiendommer hvis søker ikke skal bosettes seg på bruket.

Det minnes forøvrig om at det er driveplikt på jorda uansett størrelse på arealet.

Saksområdet er delegert til Enhet Landbrukskontoret i Ørland/ Bjugn ved vedtak i Ørland/ Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til Arild Johansen for erverv av gnr 35 bnr 6 og 1 i Bjugn som følge av bosettingshensyn.
2. Dette begrunnes i at Bjugn kommune ønsker økt bosetting i kommunen, og at eiendommen har en slik størrelse og beliggenhet at den er attraktiv til boligformål.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Tine Søfteland
Leder Landbrukskontoret i Ørland/ Bjugn

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.

Kopi til
1. Ragnar Edmund Vorpvik, Høybakken, 7160 Bjugn